PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Halifax - Date de diffusion : Printemps 2006

La hausse des coûts et le repli de la demande poseront des défis pour le marché tout au long de 2007

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU NEUF

La construction résidentielle s'intensifiera en raison de l'activité sur le marché des appartements

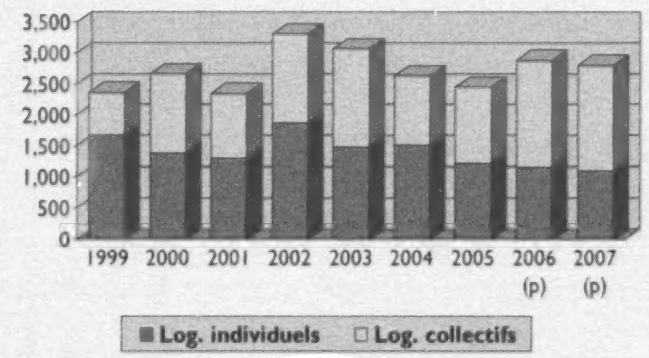
On s'attend à ce que la construction résidentielle augmente modérément cette année et qu'elle maintienne une cadence vigoureuse en 2007 grâce aux gains impressionnants qui seront réalisés dans la catégorie des appartements. Le total des mises en chantier d'habitations devrait grimper de 15 % en 2006 pour s'élever à 2 825, puis fléchir légèrement pour s'établir à 2 775 l'an prochain. Sous l'effet conjugué des facteurs démographiques, des pressions s'exerçant sur les coûts de construction et du repli de l'abordabilité des habitations pour propriétaire-occupant, les logements collectifs représenteront une plus grande part des logements mis en chantier. À l'inverse, l'activité dans le segment des maisons individuelles continuera d'être léthargique à cause du gonflement des stocks de logements existants et de la rareté des terrains viabilisés. On prévoit que les dépenses de rénovation diminueront lorsque les multiples facteurs ayant accéléré la croissance dans ce secteur commenceront à perdre de leur dynamisme.

La construction d'appartements devrait augmenter de près de 50 % par rapport à l'an dernier; la proportion de mises en chantier de collectifs grimpera donc à 60 % de l'ensemble des mises en chantier. Les tendances démographiques expliquent en grande partie ces changements, qui se traduiront par une forte croissance dans la catégorie des appartements locatifs et dans celle des appartements en copropriété. Les enfants des baby-boomers vieillissent et quittent le foyer familial, faisant en sorte que le nombre de ménages croît plus rapidement que le nombre d'habitants. Ce phénomène alimente la demande de logements locatifs tout en créant une demande de copropriétés, type d'habitations moins exigeant recherché par les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison. En outre, au cours des deux prochaines années, les frais de possession devraient progresser plus rapidement que les revenus, ce qui devrait inciter davantage de ménages à rester locataires à la fin de la période visée par les prévisions. Ce sont là les facteurs clés qui soutiendront l'accroissement attendu des mises en chantier d'appartements en 2006 et en 2007.

Vu la montée des prix des terrains et des coûts de la main-d'œuvre et des matériaux - et la hausse subséquente du prix des habitations - qui sera observée durant les 18 prochains mois, les jumelés et les maisons en rangée continueront de susciter l'intérêt des promoteurs et constructeurs et des acheteurs éventuels. Ces habitations de moyenne densité sont devenues de plus en plus populaires

Les collectifs feront grimper le nombre total de mises en chantier d'habitations

Nombre annuel de mises en chantier de logements individuels et collectifs, RMR de Halifax



Source et prévisions : SCHL

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

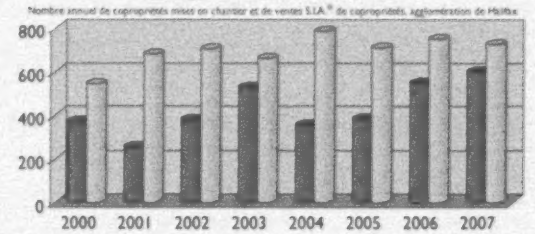
auprès des consommateurs et des producteurs car, sur le marché du neuf, elles représentent une option abordable pour qui veut vivre dans les nouveaux quartiers recherchés de l'agglomération. On prévoit toutefois que la croissance potentielle des mises en chantier dans ces sous-segments sera limitée par l'offre réduite de terrains. Par conséquent, la hausse du nombre de jumelés et de maisons en rangée commencés sera très modeste cette année et l'an prochain.

Les facteurs liés à l'offre devraient également peser directement et indirectement sur les mises en chantier de maisons individuelles au cours des 18 prochains mois. La production annuelle de logements de ce genre atteindra donc ses plus bas niveaux en 15 ans. Les stocks de logements existants se vendant à un prix supérieur à 250 000 $ devraient continuer à s'accumuler, ce qui offrira aux éventuels acheteurs d'habitations d'un cran supérieur une alternative aux logements neufs, dont le prix ne cesse d'augmenter. En outre, la concurrence avec le marché du neuf est plus vive du fait qu'un pourcentage considérable d'habitations de revente ont subi d'importantes rénovations ces dernières années, grugeant ainsi un des avantages clés des logements nouvellement achevés. De surcroît, les maigres stocks de terrains viabilisés se vendant moins de 75 000 $ ont limité les mises en chantier de maisons individuelles au cours des deux dernières années, et on prévoit qu'il en sera de même jusqu'à la fin de 2007. Heureusement, la situation devrait s'améliorer en raison des lotissements créés à Dartmouth, Sackville et Spryfield. Ces nouveaux lotissements auront une incidence positive sur la montée du prix des terrains et sur l'activité. En effet, les constructeurs auront davantage de choix de terrains viabilisés et pourront ainsi offrir des logements clés en main de moins de 300 000 $, ce qui a son importance car les acheteurs font de plus en plus attention aux prix même si leurs attentes demeurent élevées. On prévoit donc que le taux annuel de croissance des prix dans le segment des maisons individuelles descende à 10 % cette année, puis à 3 % l'an prochain, mettant ainsi fin à cinq années consécutives d'accélération de la progression des prix.

La combinaison sensibilité accrue aux prix et attentes élevés, conjuguée à une ascension continue du prix des terrains et des coûts de la main-d'œuvre et des matériaux, devrait se traduire par des pressions supplémentaires sur les constructeurs et les promoteurs en 2006 et 2007. La hausse des prix de l'énergie gonflera les coûts de production et de transport pour bien des matériaux de construction, et la demande mondiale devrait demeurer ferme en raison du développement dans les pays asiatiques et de la reconstruction dans les États américains voisins du golfe du Mexique. Par ailleurs, lorsque s'accélérera la cadence de la construction non résidentielle dans la région et que s'exercera l'attrait de fortunes à faire sur les chantiers de l'Alberta et de la Colombie-Britannique, l'offre de travailleurs de métier devrait se replier, d'où une réduction de la disponibilité et une hausse des prix.

On s'attend aussi à ce que les dépenses au titre des rénovations résidentielles croissent moins rapidement au cours des deux prochaines années. La montée des taux hypothécaires continuera à restreindre les activités de refinancement hypothécaire, qui, au cours des cinq dernières années, ont été une source clé de financement pour les travaux de rénovation. En outre, le revenu discrétionnaire que les propriétaires pourront consacrer aux rénovations diminuera, car de multiples éléments influant sur les frais de possession d'une habitation augmenteront. Il est aussi possible que les propriétaires soient moins enclins à affecter des sommes à ce type de travaux. En effet, ces dépenses seront moins pertinentes du point de vue investissement puisque la demande de logements pour propriétaire-occupant fléchira et que l'appréciation des immeubles résidentiels ralentira. Enfin, un fléchissement des ventes S.I.A.® commencera à réduire la demande de rénovations, surtout qu'un pourcentage croissant des habitations ayant changé de mains au cours des cinq dernières années ont déjà subi d'importants travaux de réparation, de remplacement, de réaménagement ou de revitalisation.

Copropriétés : le nombre de mises en chantier bondit tandis que les ventes S.I.A.® plafonnent



En somme, on prévoit que la construction résidentielle demeurera robuste jusqu'à la fin de 2007 et que, après s'être établi à 2 451 en 2005, le total des mises en chantier d'habitations s'élèvera en moyenne à quelque 2 800 cette année et l'an prochain. Les logements collectifs représenteront une proportion accrue de l'ensemble des mises en chantier durant l'horizon prévisionnel, parce qu'il y aura ralentissement dans le segment des maisons individuelles alors que le nombre d'appartements commencés bondira. La hausse généralisée et constante des coûts de production, d'une part, et des consommateurs exigeants de plus en plus préoccupés par les prix , d'autre part, exerceront des pressions sans cesse plus fortes sur les constructeurs et les promoteurs. Ceux-ci s'adapteront en offrant le plus souvent des logements de moins grande superficie mais comportant des aménagements, des commodités et des éléments de finition de grande qualité. Par ailleurs, on s'attend à ce que les dépenses de rénovation augmentent moins rapidement, et ce, à cause de trois facteurs : les propriétaires verront leur capacité financière régresser; ils seront moins intéressés à effectuer des travaux de ce type; la nécessité de réaliser des projets de rénovation sera moins pressante.

PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

Possibilité limitée d'une nouvelle croissance exceptionnelle à court terme

Selon les prévisions, la situation économique demeurera saine jusqu'à la fin de 2007, l'emploi, les dépenses de consommation et les investissements évoluant favorablement en regard des chiffres antérieurs. Toutefois, le ralentissement de la croissance entamé dans la seconde moitié de 2005 devrait s'accentuer graduellement jusqu'à ce que la progression économique ne se fasse plus qu'à pas de tortue à la fin de 2007, ce qui réduira la demande de logements. Au cours des deux prochaines années, la pénurie de la main-d'œuvre posera de graves difficultés aux producteurs et les prix élevés de l'énergie donneront du souci aux consommateurs; ces facteurs entraveront l'expansion de l'économie et de l'emploi à l'échelle locale.

Après s'être chiffrée a près de 7 400 en 2004, la croissance de l'emploi a fortement régressé l'an dernier, s'étant limitée à 758 personnes occupées de plus. Pendant le premier trimestre de 2006, l'économie locale a continué d'enregistrer des pertes, et l'emploi total est passé sous la barre des 200 000 pour la première fois depuis avril 2004. Si le marché du travail de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax a connu un développement beaucoup plus lent au cours de l'année écoulée, c'est en partie parce que la main-d'œuvre qualifiée s'est faite plus rare, la population active se contractant davantage que l'emploi.

La conjoncture du marché du travail ne devrait guère changer à Halifax pendant les deux prochaines années, car les prix élevés de l'énergie continueront de stimuler la croissance économique de l'Alberta et de Terre-Neuve-et-Labrador, tout en minant la confiance des consommateurs de la RMR, qui, de ce fait, diminueront leurs dépenses. On prévoit, en conséquence, que l'augmentation annuelle de l'emploi demeurera inférieure à 1 % en 2006 et en 2007, et que seulement 2 500 postes, environ, seront créés d'ici à la fin de l'an prochain. Dès lors, le solde migratoire annuel de 2006 et 2007 devrait rester inférieur à 750 personnes, chiffre bien au-dessous de la moyenne des dix dernières années (1 700).

Dans le secteur de la production de biens, les entreprises de fabrication continueront de souffrir de la valeur élevée du dollar canadien, tandis que l'exploitation des ressources naturelles et les services publics seront aux prises avec des rajustements structurels. La construction demeurera la vedette du secteur jusqu'à la fin de 2007. L'activité devrait conserver une bonne partie de sa vigueur dans le segment résidentiel et s'intensifier dans le non résidentiel. En effet, aux travaux de construction de bâtiments scolaires et d'élargissement à quatre voies de certaines routes viendront s'ajouter la création d'un centre d'instruction pour les hélicoptères maritimes (45 000 000 $), de nouvelles installations pour le centre de soutien technique de Research in Motion, l'aménagement d'un parc de magasins à grande surface à Dartmouth Crossing (270 000 000 $) et le projet Halifax Harbour Solutions (333 000 000 $).

En ce qui concerne le secteur des services, l'accroissement du revenu disponible des ménages engendré par la tension du marché du travail et de modestes baisses d'impôts sera réduit à néant par la hausse que connaîtront le prix de l'essence, les coûts du chauffage et des services publics et les charges de remboursement hypothécaire. Cette situation devrait affaiblir la confiance des ménages et mettre graduellement fin à la croissance spectaculaire des dépenses de consommation qu'on observe depuis sept ans dans l'agglomération de Halifax. Par ailleurs, les causes de la médiocre saison touristique de 2005 n'ont pas disparu et semblent prêtes à produire le même effet cette année encore. L'augmentation du trafic maritime, en ce qui touche particulièrement les porte-conteneurs, stimulera le secteur du transport dans son ensemble, même si les perspectives des segments routier et aérien sont moins bonnes, vu le prix élevé du carburant.

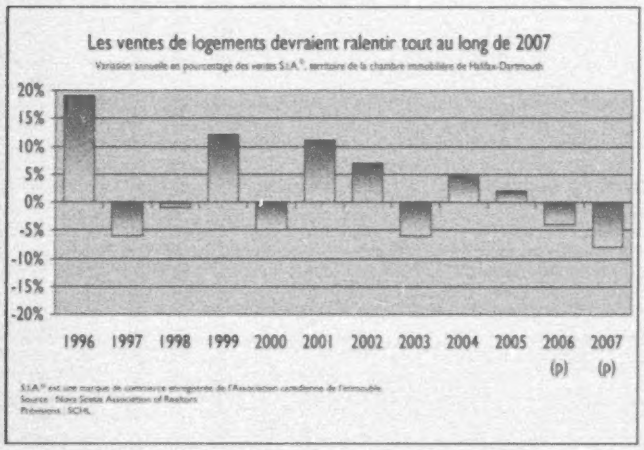
Comme Halifax a un rôle de centre régional à plusieurs titres - administration publique fédérale, soins de santé, éducation postsecondaire, marine de l'Est du Canada -, la bonne santé financière des administrations fédérale et provinciale a une énorme influence sur son économie. Les excédents qu'affichent ces deux ordres de gouvernement depuis quelques années et les investissements publics qu'ils rendent possibles ouvrent des perspectives très encourageantes pour ces composantes essentielles de l'activité économique de l'agglomération.

En résumé, on prévoit que l'économie de la région de Halifax demeurera globalement vigoureuse pendant les deux prochaines années, mais que sa croissance sera moindre à cause des prix de l'énergie élevés et de l'effet indirect de ceux-ci sur le budget des ménages et la disponibilité de la main-d'œuvre. Cependant, le bilan positif du secteur public lui assurera une certaine stabilité d'autant plus précieuse que d'autres branches d'activité seront aux prises avec une foule de difficultés suscitées par la fermeté du dollar canadien et l'énergie chère.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE LA REVENTE

Un déclin cyclique est normalement à prévoir

On prévoit que le rythme des ventes S.I.A.® régressera modérément et que la croissance des prix décélèrera constamment jusqu'à la fin de l'année prochaine, à mesure que la demande de logements pour propriétaire-occupant diminuera, après avoir atteint des niveaux records. Malgré tout, la conjoncture générale devrait demeurer plutôt heureuse dans une perspective historique. Le marché restera équilibré durant une bonne partie de l'horizon prévisionnel, mais on s'attend à ce qu'il devienne favorable aux acheteurs à la fin de 2007 et même dès cet automne pour les habitations se vendant au moins 300 000 $, car les stocks sont en train de se gonfler sur ce sous-marché. Dans les fourchettes de prix opposées, l'augmentation des frais de possession d'une habitation nuira à l'abordabilité, décourageant ainsi graduellement davantage d'éventuels accédants à la propriété. En outre, les attentes des acheteurs et des vendeurs évolueront dans des directions différentes au fil des mois; il sera donc de plus en plus difficile pour les membres de la Nova Scotia Association of Realtors® de faire en sorte que des transactions soient conclues.



Beaucoup des facteurs qui avaient soutenu la robustesse exceptionnelle de la demande de logements pour propriétaire-occupant au cours des cinq dernières années ont commencé à faiblir légèrement, et ils limiteront la croissance des ventes jusqu'à la fin de 2007. Après avoir été impressionnante pendant trois années consécutives, la progression de l'emploi a stagné l'an dernier, et on prévoit qu'elle s'élèvera à nouveau à moins de un pour cent cette année et l'an prochain. Comme l'augmentation de la population active est quasi nulle, le taux de chômage demeurera à ses plus bas niveaux en 30 ans et exercera par conséquent des pressions à la hausse sur le revenu. Toutefois, les ménages ne verront pas pour autant leur situation financière s'améliorer, car l'inflation s'accélérera. La confiance des consommateurs a été quelque peu ébranlée par la flambée et la volatilité des prix de l'énergie; on s'attend donc qu'au cours des dix-huit prochains mois, les ménages se montrent davantage prudents au moment d'acheter une habitation. Par ailleurs, si les taux hypothécaires à long terme sont toujours très bas, ils ont tout de même commencé à monter légèrement après être restés près de seuils records pendant une longue période. L'incidence de majorations, même modestes, des taux hypothécaires sera magnifiée par l'énorme augmentation (75 %) du prix des habitations observée durant les huit dernières années. Ce facteur affaiblira également la demande de logements pour propriétaire-occupant au cours de l'horizon prévisionnel, car les acheteurs seront de plus en plus préoccupés par les prix. Les ventes S.I.A.® devraient ainsi régresser de 5 % en 2006 et de 8 % en 2007, pour se chiffrer respectivement à 6 200 et à 5 700.

L'appréciation exceptionnelle des biens immobiliers résidentiels au cours des sept dernières années se répercute maintenant sur les impôts fonciers. À cela s'ajoutent la hausse des coûts de chauffage, des tarifs d'électricité et des factures d'alimentation en eau, ainsi que l'escalade des prix de l'essence; les acheteurs potentiels d'aujourd'hui devraient donc se montrer plus circonspects que ceux des années antérieures, et leur décision reposera de plus en plus sur le budget du ménage. De surcroît, à mesure que les stocks de logements à vendre continueront à s'accumuler (quoique moins rapidement que l'an dernier) et que la demande fléchira, les acheteurs potentiels acquerront progressivement davantage de pouvoir de négociation. Ces facteurs réunis devraient entraîner une décélération graduelle du taux de croissance annuel. Celui-ci devrait descendre à 4 % cette année et à seulement 1 % en 2007, année où le prix de vente S.I.A.® moyen frôlera la barre des 200 000 $.

L'expansion de l'offre et le relâchement de la demande devraient continuer à atténuer les pressions s'exerçant sur le marché de la revente. Se situant actuellement à la limite entre un marché vendeur et un marché équilibré, les conditions devraient se rapprocher peu à peu, d'ici la fin de 2007, du seuil séparant un marché équilibré et un marché favorable aux acheteurs. Dans les fourchettes de prix supérieures, on a déjà commencé à observer, dans certains secteurs, un excédent de l'offre. Dans ce cas, les logements restent plus longtemps sur le marché et la proportion de réductions en regard du prix d'inscription s'accroît. On prévoit que ces conditions vont s'étendre au cours des dix-huit prochains mois et que le marché des habitations dans cette gamme de prix avantagera les acheteurs d'ici la fin de l'été.

La demande de logements pour propriétaire-occupant est vive de façon générale, et le choix offert se diversifiera au cours des dix-huit prochains mois. Toutefois, la Nova Scotia Association of Realtors® estime que ses membres auront de plus en plus de difficultés à mener à bien une transaction, car les attentes des acheteurs et celles des vendeurs s'opposent. Comme nous l'avons vu ci-dessus, on prévoit que la conjoncture tendra graduellement à favoriser les acheteurs, qui devraient en outre devenir davantage sensibles aux prix. Par ailleurs, les vendeurs qui se sont déjà engagés à acheter une autre habitation pourront être tentés de maximiser leur gain en avoir propre lors de la vente afin de réduire au minimum les dépenses associées à leur nouvelle acquisition. Les ménages qui ont beaucoup investi dans des travaux de rénovation ces dernières années (et ils sont nombreux à l'avoir fait) seront également intéressés à récupérer leur mise. Par conséquent, les membres de la Nova Scotia Association of Realtors® peuvent s'attendre, d'une part, à ce que les transactions difficiles à conclure soient de plus en plus fréquentes et, d'autre part, à devoir déployer davantage d'efforts et de talents de négociation afin de satisfaire aux désirs de leurs clients, qu'ils soient acheteurs ou vendeurs.

En somme, le rythme de vente des logements S.I.A.® et le taux de croissance des prix devraient tous deux ralentir au cours de dix-huit prochains mois sous l'effet conjugué du fléchissement graduel de la demande de logements pour propriétaire-occupant, du développement de l'offre, et d'une prudence et d'une sensibilité aux prix accrues chez les acheteurs éventuels d'habitations. La progression des stocks de logements à vendre se traduira par une diversification des choix, en particulier sur le marché des propriétés affichant un prix supérieur à 300 000 $. Cependant, les membres de la Nova Scotia Association of Realtors® devraient avoir davantage de mal à conclure des transactions, car la conjoncture tendra de plus en plus à favoriser les acheteurs, alors que les vendeurs insisteront pour accroître au maximum leur avoir propre.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Les propriétaires-bailleurs aux prises avec des coûts élevés et une faible demande

Selon les prévisions, le marché locatif continuera de se détendre cette année, avant d'amorcer une phase de resserrement dans la seconde moitié de 2007. En effet, cette année, l'offre croîtra plus vite que la demande, mais le mouvement devrait s'inverser au second semestre de l'an prochain, quand la demande s'intensifiera. Pendant ces deux ans, les propriétaires d'immeubles locatifs supporteront de multiples augmentations de frais d'exploitation, qu'ils auront du mal à passer aux locataires, la conjoncture du marché étant plutôt favorable à ces derniers. On s'attend toutefois à ce qu'ils y parviennent pour la majeure partie des hausses de coûts, ce qui engendrera une croissance réelle des loyers moyens annuels en 2006 et 2007.

Les taux hypothécaires devraient monter un peu, puis se stabiliser plus tard cette année et l'an prochain, mais ils resteront très bas dans une perspective historique. En conséquence, un flux ininterrompu de locataires continuera d'être attiré par l'accession à la propriété pendant les douze prochains mois, avant que la hausse du prix des habitations et des impôts fonciers ne rende moins abordable l'achat d'un logement et n'endigue cet afflux d'accédants dans la seconde moitié de 2007. En outre, on ne s'attend pas à ce que la conjoncture de l'emploi s'améliore beaucoup pour les jeunes de moins de 30 ans au cours des douze prochains mois. Une composante essentielle de la demande, celle des nouveaux locataires, s'en trouvera réduite, puisqu'un moins grand nombre de jeunes Haligoniens formeront des ménages et que le solde migratoire de l'agglomération diminuera. Bref, il y a peu de chances que la conjoncture qui a fait baisser la demande d'appartements à louer durant les dix-huit derniers mois s'améliore de façon significative avant la deuxième moitié de 2007. On prévoit cependant qu'une reprise de la demande locative s'amorcera l'an prochain, lorsque l'achat d'une habitation sera devenu moins abordable, décourageant ainsi les accédants potentiels, et que l'accroissement de l'emploi pour les jeunes favorisera la formation des ménages et améliorera le bilan migratoire.

Après avoir atteint le creux de son cycle en 2005, l'offre d'appartements a cru fortement et cette poussée impressionnante devrait se poursuivre au cours des dix-huit prochains mois, car les promoteurs s'attendent à un regain de la demande locative plus tard l'an prochain. Les mises en chantier dans ce segment, au nombre de 529 en 2005, devraient bondir à 825 cette année et s'établir à 800 en 2007. Avec cette accélération de la construction, le parc locatif de l'agglomération comptera 950 appartements de plus à la fin de l'an prochain, lesquels s'ajouteront aux 407 achevés et mis en location au second semestre de 2005. Dans la partie continentale de Halifax, la construction locative maintiendra le rythme constant affiché ces dernières années, mais elle ralentira un peu dans la péninsule, et, à Dartmouth, les mises en chantier d'appartements continueront d'augmenter. Cette évolution sera le résultat de la conjoncture et des tendances présentes dans ces secteurs de l'agglomération, du prix des terrains et des coûts d'aménagement qu'on y observe, ainsi que de la forte croissance prévue pour la demande locative à Dartmouth. Dans ce dernier cas, on s'attend à ce que les magasins du parc de Dartmouth Crossing créent un grand nombre d'emplois, qui attireront les locataires jeunes. En outre, la relative faiblesse des loyers et l'amélioration du réseau des transport en commun en provenance et à destination du centre-ville de Halifax pourraient encourager des locataires à se loger à Dartmouth plutôt que dans la péninsule ou le secteur de Clayton Park.

Beaucoup de logements locatifs neufs dans l'agglomération

Logements locatifs achevés par secteur, de juillet 2005 à décembre 2007

Source : estimations SCHL

La hausse des coûts d'aménagement et de construction devrait se traduire par la mise en chantier de plus gros ensembles locatifs, les promoteurs recourant à des économies d'échelle pour tenter de gérer l'accroissement des dépenses. Il y a seulement cinq ans, un gros ensemble pour Halifax, c'était un immeuble de 60 appartements; aujourd'hui, cette catégorie compte plutôt des bâtiments d'une centaine de logements. Des promoteurs de logements locatifs toujours plus nombreux devraient aussi tenter de maîtriser leurs coûts en construisant des appartements un peu plus petits. Les logements locatifs bâtis ces dernières années dans l'agglomération de Halifax sont généreux en superficie; il se peut que les promoteurs s'avisent qu'une légère réduction de la taille des nouvelles unités aiderait à garder leur loyer bas. Il faut aussi s'attendre à une proportion accrue d'appartements de une chambre dans les ensembles neufs, car il s'est beaucoup construit de logements locatifs et de copropriétés durant les cinq dernières années et cela a, selon certains, saturé le segment des deux chambres.

D'ici à la fin de l'an prochain, les propriétaires-bailleurs devraient ressentir l'effet de la hausse des rôles d'évaluation foncière, des coûts de chauffage, des tarifs d'électricité et des factures d'alimentation en eau. Ils pourraient aussi avoir à dépenser davantage, que ce soit en publicité, voire même en stimulants à la location, pour attirer des locataires dans un marché engourdi. Même si la conjoncture n'est pas favorable, on croit qu'ils feront supporter la majeure partie de ces augmentations de coûts par les locataires, ce qui fera monter les loyers moyens annuels de 3 à 4 % cette année, de même qu'en 2007.

En résumé, on prévoit que le taux d'inoccupation des logements locatifs continuera son ascension pour atteindre, cette année, 3,6 %, avant de reculer à 3,2 % en 2007. Cette reprise de la demande locative, l'an prochain, sera entraînée par la moins grande abordabilité de l'accession à la propriété et la formation accrue de jeunes ménages. Même si le marché locatif poursuit sa détente cette année et se place sous le signe de l'équilibre en 2007, on prévoit une croissance annuelle du loyer moyen autour de 3 à 4 %, car les propriétaires-bailleurs répercuteront leurs hausses de coûts sur les locataires.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région de Halifax – Avril 2006

	2004	2005	2006 P	Var. en %	2007 P	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Inscriptions S.I.A.® courantes (pic de juin)	2 338	3 984	4 300	7,9 %	4 650	8,1 %
Ventes S.I.A.® sur le marché résidentiel	6 415	6 541	6 200	-5,2 %	5 700	-8,1 %
Prix de vente S.I.A.® moyen des habitations	173 747 $	187 802 $	195 500 $	4,1 %	198 000 $	1,3 %
MARCHÉ DU NEUF						
Nombre total de logements mis en chantier	2 627	2 451	2 825	15,3 %	2 775	-1,8 %
Maisons individuelles	1 510	1 216	1 150	-5,4 %	1 100	-4,3 %
Logements collectifs	1 117	1 235	1 675	35,6 %	1 675	0,0 %
Jumelés	142	146	150	2,7 %	150	0,0 %
Maisons en rangée	166	169	175	3,6 %	200	14,3 %
Appartements	809	920	1 350	46,7 %	1 325	-1,9 %
Copropriétés (de tous types)	401	383	550	43,6 %	600	9,1 %
Prix moyen des maisons individuelles neuves	233 914 $	263 663 $	290 000 $	10,0 %	300 000 $	3,4 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation	2,9 %	3,3 %	3,6 %		3,2 %	
Loyer moyen	705 $	709 $	735 $	3,7 %	770 $	4,8 %
Logements collectifs mis en chantier	471	529	825	56,0 %	800	-3,0 %
SURVOL DE L'ÉCONOMIE						
Taux hypothécaire (3 ans)	5,65 %	5,59 %	6,22 %		6,31 %	
Taux hypothécaire (5 ans)	6,23 %	5,99 %	6,61 %		6,78 %	
Personnes occupées	201 933	202 692	204 200		205 200	
Taux de croissance de l'emploi	3,9 %	0,4 %	0,7 %		0,5 %	
Taux de chômage	6,1 %	5,8 %	5,4 %		5,5 %	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : SCHL
Statistique Canada : Enquête sur la population active
Association canadienne de l'immeuble
Nova Scotia Association of Realtors
Banque du Canada

LA SCHL : AU CœUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64269_2006_B01